IRIB

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL

BOLETIM DO IRIB

ABRIL DE 1992 — N. 179

NOTAS SOBRE A PRENOTAÇÃO

A importância do protocolo no Registro de Imóveis foi bem expressa na lei anterior (Decr. 4.857/39), que em seu art. 183 o designava *chave do Registo Geral*. Os sistemas de registro imobiliário fixam a solução dos conflitos decorrentes de direitos reais opostos ou contraditórios através da ordem das prenotações, cuja solução se impõe "por se harmonizar com um bom sistema de publicidade imobiliária e que, além disso, aparece como uma conseqüência do princípio do nascimento do direito real a partir da data de sua inscrição" (M.M.DE SERPA LOPES, *Tratado dos Registros Públicos*, 3ª ed., Freitas Bastos, 1957, vol. IV, p. 328).

Esse princípio, denominado *da prioridade*, "significa que, num concurso de direitos reais sobre um imóvel, estes não ocupam todos o mesmo posto, mas se graduam ou classificam por uma relação de precedência fundada na ordem cronológica do seu aparecimento" (AFRÂNIO DE CARVALHO, *Registro de Imóveis*, 3ª ed., Forense, Rio de Janeiro, 1982, p. 216). O Conselho Superior da Magistratura já decidiu que "o único elemento que permite,entre dois títulos contraditórios, estabelecer o que tem prioridade é o número que tomaram no protocolo", pois "é essa regra cristalinamente estampada no art. 186 da Lei de Registros Públicos" (ap. cível 3.568-0).

A prenotação assegura, assim, a prioridade, que não se perde com a demora, dentro do prazo de trinta dias (LRP,art. 205), no cumprimento das exigências formuladas pelo registrador. Garante-se ao primeiro título que nesse prazo não se examinará outro que lhe seja contrário, posteriormente apresentado.

O art. 534 do Código Civil exprime a relevância da prenotação ao determinar que o registro *datar-se-á do dia em que se apresentar o título ao oficial do registro, e este o prenotar no protocolo*. O registro, com isso, retroage seus efeitos até a data da prenotação, como se nela o ato tivesse sido lavrado, o que poderá ser importante em eventual conflito com outro direito real, em razão do acolhimento, no direito brasileiro, da norma pela qual, em matéria de registro de imóveis, *tempus regit actum* (Código Civil, art. 833, par. único; LRP, arts. 12, 186 e 191). PONTES DE MIRANDA alertou que o adquirente, "desde a data em que ... obtém a protocolização o imóvel é seu" (*Tratado de Direito Privado,* 4ª ed., Rev. dos Tribunais, São Paulo, 1983, t. XI, p. 330).

Os efeitos da prenotação, segundo o art. 205 da Lei de Registros Públicos, cessam "se, decorridos trinta dias do seu lançamento no Protocolo, o título não tiver sido registrado por omissão do interessado em atender às exigências legais". A interpretação correta desse dispositivo exige, primeiramente, que se determine o *dies a quo* do prazo nele previsto.

De início, frise-se não ser possível fixá-lo, ***sempre,*** no dia do lançamento do título no protocolo, como uma apressada leitura do artigo poderia sugerir. O exame da legalidade do título impõe um considerável intervalo entre sua apresentação e o registro pretendido. AFRÂNIO DE CARVALHO lembra que "o estudo do contexto dos documentos consome longo tempo no cartório, onde o serventuário, em retrospecto mental e em inspeção ocular, recapitula, uma a uma, as possíveis irregularidades para embargá-las, visto como o livre trânsito delas envolve a sua responsabilidade civil" (*op. cit.*, p. 271). Não se pode atribuir ao destinatário do prazo — que é o apresentante — a responsabilidade pela demora do registrador, sob pena de violação da regra *mora no est, ubi nulla petitio est,* consagrada no art. 963 do Código Civil, pela qual, "não havendo fato ou omissão imputável ao devedor, não incorre este em mora".

VALMIR PONTES advertiu ao fato de que "bastaria ao oficial retardar o registro por mais de trinta dias para deixar o apresentante sem direito àquela preferência" (*Registro de Imóveis*, Saraiva, São Paulo, 1982, p. 118).

O prazo, como claramente diz o dispositivo, é para que o interessado atenda às exigências legais,

(Conclui na página seguinte)

(Conclusão da página anterior)

que lhe devem ser indicadas por escrito (LRP, art. 198) . Desse modo, enquanto ele não tem conhecimento dessas exigências, o prazo, evidentemente, não corre. Inicia-se ele no momento da devolução do título acompanhado da nota do oficial com as exigências.

O procedimento de registro exaure-se com a resignação do apresentante às razões aduzidas pelo oficial para a negativa do pretendido acesso ao Registro de Imóveis, o que é enunciável através de sua manifestação expressa ou, presumidamente, pelo decurso *in albis* do prazo de trinta dias. Pode também o apresentante não se conformar com as exigências e pretender submetê-las ao crivo do Juiz Corregedor da Serventia, requerendo, para isso, a suscitação de *dúvida* ao oficial. Inaugura-se, nessa hipótese, uma nova fase no procedimento de registro, em que a prenotação continua a produzir seus efeitos e somente será cancelada quando a dúvida for julgada procedente (LRP, art. 203, inc. I), ou na pouco provável hipótese de o apresentante desinteressar-se pelo registro, deixando de tomar as providências do inc. II do art. 203.

Enquanto o procedimento de registro não terminar, será negado o registro de outro título que, em relação ao primeiro, reflita direito real contraditório. Ainda que se verifique facilmente que o posterior seja hábil ao registro, seu exame e ingresso dependem da rejeição final do anterior, em função de não se admitir comparação entre o conteúdo de ambos a fim de se aferir a superior idoneidade de um sobre o outro. O critério da precedência foi adotado com exclusividade pelo legislador.

O interessado no segundo título acha-se sujeito a aguardar o desfecho do pedido de registro do primeiro. Sua pretensão subordina-se ao resultado do procedimento em curso e somente com termo deste é que poderá o registrador proceder ao exame do título posterior e inaugurar outro procedimento. Isso significa que a prenotação do título posterior terá eficácia durante o procedimento concernente ao primeiro título e — da mesma maneira como ocorreu no procedimento anterior — até o decurso do prazo de trinta dias que se conferir ao apresentante para satisfazer as exigências do oficial ou até que a dúvida eventualmente suscitada seja julgada procedente. Enquanto isso não acontecer, a prenotação tem validade e produz seus efeitos.

O livro de protocolo não admite filtragem. Ao oficial não é lícito negar-lhe acesso, não importa sob que pretexto. O Conselho Superior da Magistratura já preveniu que sucessiva prenotação de um título não impede o exame e o registro de outro. Há, por assim dizer, uma fila de precedência; quem dela é excluído e considerado inabilitado poderá retornar, mas o fará após os outros, que nela já se encontravam no momento de sua desqualificação.

JOSÉ ROBERTO FERREIRA GOUVÊA
1ºPromotor de Justiça de Registros Públicos da Capital de São Paulo

Os artigos publicados neste *Boletim*, embora autorizados pelo IRIB, são de responsabilidade de seus respectivos autores.

GOIÂNIA: SEDE DO "ENCONTRO GILBERTO VALENTE DA SILVA"

Dando prosseguimento aos preparativos do XIX Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, que terá o nome de "Encontro Gilberto Valente da Silva" em homenagem ao dedicado Assessor Jurídico e Sócio Honorário do IRIB, o Presidente da Entidade, Ítalo Conti Júnior, e o Diretor Social e de Eventos, Ricardo Basto da Costa Coelho, estiveram pessoalmente em Goiânia, para verificar *in loco* as condições oferecidas pela cidade anfitrioa para o evento, a realizar-se de 14 a 18 de setembro próximo (segunda a sexta-feira).

Lá chegando, foram calorosamente recebidos pelo Secretário de Agricultura e Abastecimento do Estado de Goiás, Múcio Bonifácio Guimarães; pelo Advogado Arthur Rios, professor de Direito Civil e Registral da Universidade Federal de Goiás; pelo editor da coluna "Direito e Justiça" de *O Popular*, de Goiânia, jornalista Luiz Otávio Soares, e pelos seguintes titulares de Cartórios do Estado de Goiás: Maurício de Nassau Arantes Lisboa, de Rio Verde, Coordenador da Comissão Organizadora; Aloísio Alberto Ferreira, Clenon de Barros Loyola Filho, Marconi de Faria Castro e Maurício Borges Sampaio, de Goiânia; Beatriz de Paula Xavier e Décio Alves da Silva, de Itumbiara; Olímpio Leite Pereira Filho, de Anápolis; e José Augusto Alcântara Costa, de Trindade.

O grupo foi então recebido pelo representante do Governador do Estado de Goiás, Secretário Flávio Peixoto da Silveira; pelo Prefeito do Município de Goiânia, Nion Albernaz; e pelo Presidente em exercício do Tribunal de Justiça, Mauro Campos. Todos manifestaram sua satisfação pela escolha da cidade de Goiânia para sede do XIX Encontro e afirmaram que será dado todo o apoio para o sucesso do evento.

Durante a estada em Goiânia, foram acertadas as condições a serem repassadas aos participantes, como o desconto de 30% no preço da diária

(Conclui na página seguinte)

(Conclusão da página anterior)

do Hotel Castro's, de grande requinte e funcionalidade, situado em ponto nobre da cidade, na Av. República do Líbano, 1.520, junto ao centro financeiro, administrativo e comercial, com o tel. (062) 223-7766. Esse hotel, 5 estrelas, que será a sede do evento, reúne um perfeito complexo de lazer e hospedagem. Seu Araguaia Convention Center é um amplo e sofisticado centro de convenções, com salas moduláveis para reuniões de dez a quinhentas pessoas, além de salões para festas e recepções de até mil convidados.

O associado do IRIB José Augusto Alcântara Costa colocou à disposição de seus companheiros o estabelecimento de sua propriedade — Hotel Augustu's —, outro de nível internacional, e ofereceu preços muito especiais.

As sessões plenárias, o "pinga-fogo", o Curso de Aperfeiçoamento — enfim, toda a programação dos trabalhos, está sendo cuidada pelo IRIB, com o objetivo de proporcionar aos participantes dias de proveitosos estudos, para crescente engrandecimento da classe.

A programação social está sendo preparada com o máximo interesse pela Comissão de Goiânia, com vistas a atender o melhor possível os que lá forem prestigiar o conclave, em especial os acompanhantes.

Outros informes, no que se refere à reserva de passagens e hospedagem, serão fornecidos brevemente aos interessados por meio deste *Boletim*.

A Secretaria do Instituto está ao dispor dos participantes para fornecer mais pormenores sobre o "Encontro Gilberto Valente da Silva", que, certamente, pelas condições que a cidade oferece, será mais um grande evento a ser realizado.

A Capital de Goiás situa-se no chapadão da bacia do Paranaíba. Foi construída durante o ano de 1935 para substituir a antiga cidade de Goiás como sede do governo do Estado. Baseia-se no projeto do Engenheiro Atílio Correia Lima — um plano de tipo radiocêntrico, dividindo a cidade em três zonas principais: centro, administrativa; norte, comercial e industrial; sul, exclusivamente residencial. Seu traçado moderno e a privilegiada posição geográfica que ocupa, no centro do País, fazem de Goiânia uma cidade estratégica para convenções, seminários e eventos afins. É favorecida com uma boa infraestrutura de transporte e telecomunicações. Seus produtos agrícolas, por excelência, são tomate, arroz e milho. Cidade progressista, tem muitos estabelecimentos de ensino. O clima, de verão permanente, é agradável. O povo goianiense é amável e hospitaleiro.

PERGUNTAS & RESPOSTAS

P. *Por escritura pública, o Ofício Imobiliário registrou transmissão de imóveis de duas pessoas físicas, marido e mulher, para uma sociedade civil que constituíram.*

Em seguida, a pessoa jurídica, que está registrada no Registro competente da Comarca, registrou um loteamento, sendo vendidos vários lotes.

Pretendem os proprietários da empresa, alegando que seus filhos, menores, são também sócios da mesma firma, transferir os lotes remanescentes a esses menores.

Pode ser aceita e registrada essa transferência, ao ensejo do distrato social e do encerramento da empresa?

R. O distrato social, por si só, não é instrumento hábil à transferência do domínio dos lotes para os sócios, maiores ou menores. A transmissão se fará em pagamento das quotas do Capital Social, incidindo o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis, e deverá ser instrumentada por escritura pública que o Ofício poderá registrar, na matrícula de cada um dos lotes conferidos (ou transmitidos).

G.V.S.

P. *Apresentada ao Ofício escritura de compra e venda para registro, verificou este o comparecimento, como anuente, de João Silva, que indicou para receber a escritura Luís Lopes.*

Entrevendo uma cessão de direitos, o Ofício solicitou do Tabelião que lavrou a escritura as cópias das procurações que possibilitaram fosse instrumentado o título, apurando que constava da procuração outorgada pelo vendedor que a escritura deveria ser passada para João Silva ou a quem este indicasse.

Não se trata, efetivamente, de compra e venda com cessão, a qual deverá levar ao recolhimento do ITBI?

R. Na realidade, há muitos casos de transmissão de imóveis, com cessão de direitos de compromissário comprador, de promitente cessionário etc. Quando essas cessões são omitidas no título ao Ofício, nada é dado fazer, até porque este apenas examina as questões formais e, se nada consta a respeito, não pode adivinhar o que ocorreu, e, mesmo conhecendo a operação, a transação havida entre as partes, se nada constar da escritura, o registro deve ser feito.

(Conclui na página seguinte)

(Conclusão da página anterior)

No caso, entretanto, consta o comparecimento de uma pessoa, na condição de anuente, e só pela diligente atuação do Oficial se apurou que essa anuência, na realidade, era uma verdadeira cessão, pois o anuente nada mais era do que o compromissário comprador do imóvel. Em havendo cessão, deve, necessariamente, ser recolhido o imposto correspondente, e ao Oficial, nos termos do art. 298 da Lei de Registros Públicos, deve caber e cabe a responsabilidade pela fiscalização do recolhimento de todos os impostos.

Assim, correta a recusa do registro e a exigência do recolhimento do ITBI, mesmo dispensando-se o registro do compromisso.

G.V.S.

P. *A empresa Céu Azul Imóveis Ltda. fez registrar no Ofício Imobiliário um loteamento. Posteriormente, um diretor da empresa deixou no Ofício um outro mapa, contendo os lotes que já se encartavam na planta anterior, porém com acréscimo de outros lotes e várias quadras e modificando vários lotes do primitivo loteamento. Como deve o Serviço de Registro de Imóveis proceder em relação a essas modificações?*

R. A alteração dos planos de loteamento, segundo prescreve o art. 28 da lei 6.766/79, depende de aprovação da Prefeitura Municipal e dos proprietários (ou compromissários compradores) dos lotes atingidos pelas modificações, que devem anuir na alteração.

A alteração do plano de loteamento é averbada na matrícula do imóvel loteado ou averbada na inscrição do loteamento quando este se registrou (inscreveu) ao tempo da vigência do Decreto-Lei 58/37.

"Deixar" uma planta no Serviço Registral Imobiliário nada vale, e o Ofício deve desconhecê-la, como se inexistente, não podendo praticar nenhum ato em relação a lotes que não constem da planta primitiva ou, mesmo constando, que tenham sido modificados. Não averbada a modificação, a requerimento da proprietária, com Memorial descritivo dos novos lotes e Memorial descritivo dos lotes modificados, significa nada fazer, isto é, é como se não existisse a modificação. O Ofício deve ignorar a planta, mas tomar providência para que ninguém mais "deixe" plantas na Serventia.

G.V.S.

P. *Joel Silva é proprietário de um terreno rural com área de 0,42ha, IDEAL, dentro do todo, que tem 3,23ha. De sua parte, Joel Silva já vendeu vários "lotes" de 200,00m², constando que eles se encontram em comum. Agora o imóvel está dentro do perímetro urbano. Como proceder com escrituras que venham a ser apresentadas, dando os "lotes" como parte do imóvel rural e que posteriormente vai caracterizar loteamento?*

R. Não há dispositivo de lei que impeça uma pessoa, titular do imóvel urbano ou rural, de vender parte ideal de seu imóvel. Mas, qualquer que seja a sua natureza, não é possível empregar-se a expressão "lote", quando não haja loteamento inscrito ou registrado. O Ofício não deve aceitar escrituras mediante as quais se vendam lotes, mesmo que delas conste que os 200,00m² do lote são ideais, porque de lote não se trata.

Agora que o imóvel passou à zona urbana, deve o Ofício tomar maior cautela para que não se veja envolvido em processo criminal, por co-autoria na implantação de loteamento irregular.

Nada impede, repito, a venda de uma parte ideal correspondente a 200,00m² de um imóvel rural ou urbano, mas desde que se venda exclusivamente parte ideal, sem referência a lote ou quadra, sem referência a localização da parte ideal alienada, o que é irregularidade e até mesmo crime.

G.V.S.

IRIB

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL

Diretoria: Presidente, Ítalo Conti Júnior (PR); Vice-Presidente, Carlos Fernando Westphalen Santos (RS); Secretário Geral, Édson de Oliveira Andrade (SP); 1º Secretário, Jersé Rodrigues da Silva (SP); 2º Secretário, Francisco de Assis C. Moreira (MG); Tesoureiro Geral, Virgínio Pinzan (SP); 1º Tesoureiro, Vanda Maria de Oliveira Penna Antunes da Cruz (SP); 2º Tesoureiro, Antônio Carlos Carvalhaes (SP); Diretor Social e de Eventos, Ricardo Basto da Costa Coelho (PR); Diretor de Publicidade e Divulgação, Ademar Fioraneli (SP); Diretor de Assistência aos Associados, Geraldo Cezar Torres Carpes (MS); Diretor Legislativo, João Pedro Lamana Paiva (RS); **Conselho Deliberativo:** Presidente, Carlos Fernando Westphalen Santos (RS); Secretária, Maria Helena Leonel Gandolfo (SP); demais membros — João Figueiredo Guimarães (AC), Stélio Darci Cerqueira de Albuquerque (AL), Ivan Esteves Ribeiro (AM), Vivaldo Affonso do Rego (BA), Ana Tereza Araújo Mello Fiúza (CE), Léa Emília Braune Portugal (DF), Antônio Carlos Loureiro (ES), Maurício de Nassau Arantes Lisboa (GO), Jurandy de Castro Leite (MA), Nizete Asvolinsque Cavallaro (MT), Nélson Pereira Seba (MS), Délcio da Fonseca Malta (MG), Cleto Acreano Meirelles de Moura (PA), Maria Emília Coutinho Torres de Freitas (PB), José Augusto Alves Pinto (PR), Mauro Souza Lima (PE), Guido Gayoso Castelo Branco Barbosa (PI), Adilson Alves Mendes (RJ), Armando de Lima Fagundes (RN), Décio José de Lima Bueno (RO), Otto Baier (SC), Maria América Pina Nascimento (SE) e Ercília Maria Moraes Soares (TO); **Conselho Fiscal:** Célia Nogueira de Rezende Campos (MG), Dimas Souto Pedrosa (PE), Fernando de Barros Silveira (SP), Luiz Fernando de Araújo Costa (PR) e Oly Érico da Costa Fachin (RS); **Suplentes do Conselho Fiscal:** Décio Alves da Silva (GO), Haroldo Canavarros Serra (MT) e Rubens Costa (SC); **Conselho de Ética:** Benedito da Costa Coelho Júnior (PR), Elvino Silva Filho (SP) e Oswaldo de Oliveira Penna (SP); **Suplentes do Conselho de Ética:** Gilma Teixeira Machado (MG), Roberto Baier (SC) e Therezinha de Jesus Azeredo (RS).

BOLETIM DO IRIB

ABRIL DE 1992 — N. 179

Diretor responsável: Ítalo Conti Júnior
Redação: Ademar Fioraneli
Consultoria Jurídica: Gilberto Valente da Silva
Editora: Maria Thereza Cavalheiro
— Jorn. reg. no MT n. 7.797
— SJPESP n. 2.510
Sede: Av. Paulista, 2.073 — Horsa I — 12º andar — conjs. 1.201/1.202 — CEP 01311 — São Paulo-SP
Tel.: (011) 287-2906
FAX 0112846958